

SOSTENIBILITA' DEL COSTO DELL' EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

DOMANDA

**QUALE E' IL COSTO
DELL' EDILIZIA
RESIDENZIALE
SOCIALE?**

RISPOSTA

**QUELLO CHE I REDDITI
BASSI POSSONO
SOSTENERE**

Famiglie tipo:
- single o giovani
coppie monoreddito
entro 30/35 anni netto
mensile euro
1600/1800

**- single o coniugi
monoreddito età tra i
50/55 anni netto
mensile euro 2200**

**- netto mensile euro
1600 rata mutuo
euro 500/600**

**- netto mensile euro
2200 rata mutuo
euro 700/750**

Finanziamento: € **120/130.000,00**

Tasso di Interesse Annuo: 3%

Durata del Finanziamento: 30 anni

Modalità di Restituzione: 360 rate mensili

Importo di ogni singola Rata: € **505,92**

	RATA	CAPITALE	INTERESSI
rata n. 1	€ 505,92	€ 300,00	€ 205,92
rata n. 2	€ 505,92	€ 299,49	€ 206,44
rata n. 3	€ 505,92	€ 298,97	€ 206,96

Finanziamento: € **150/160.000,00**

Tasso di Interesse Annuo: 3%

Durata del Finanziamento: 25 anni

Modalità di Restituzione: 300 rate mensili

Importo di ogni singola Rata: € **711,32**

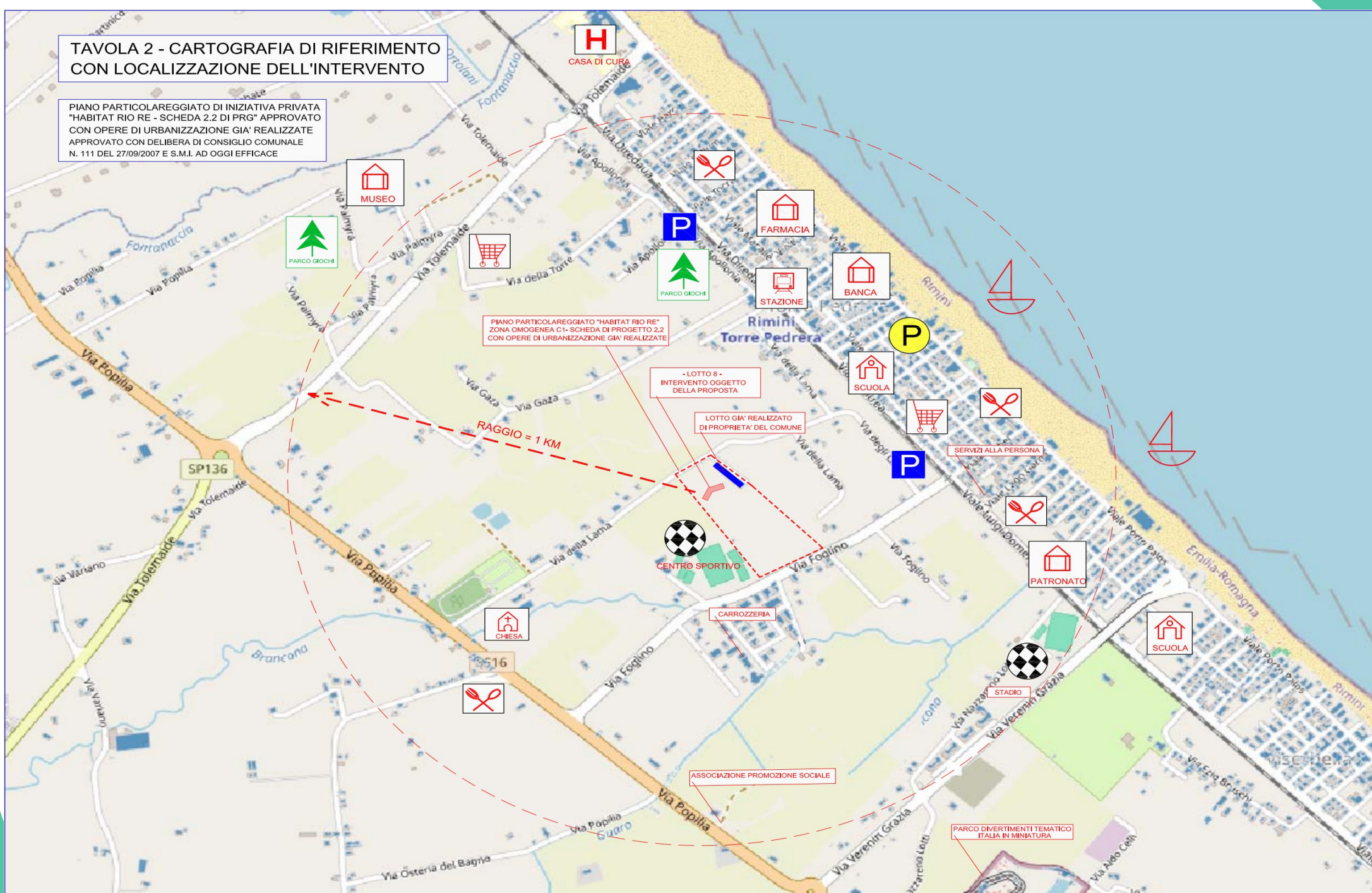
	Rata	Interessi	Capitale
rata n. 1	€ 711,32	€ 375,00	€ 336,32
rata n. 2	€ 711,32	€ 374,16	337,16

DOMANDA

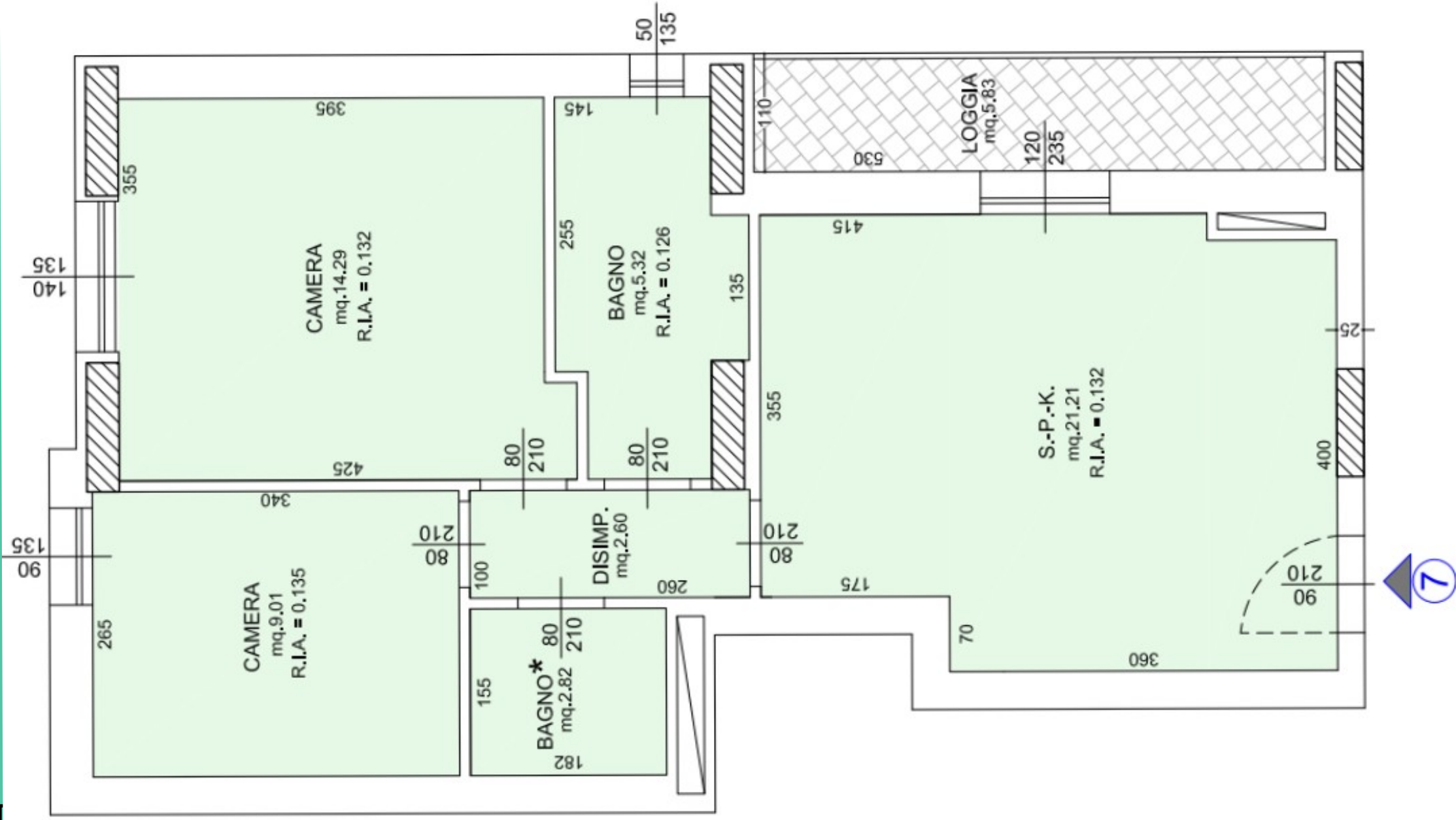
**E' POSSIBILE PER
QUESTE FAMIGLIE
ACCEDERE ALL'ERS?**

COMUNE DI RIMINI

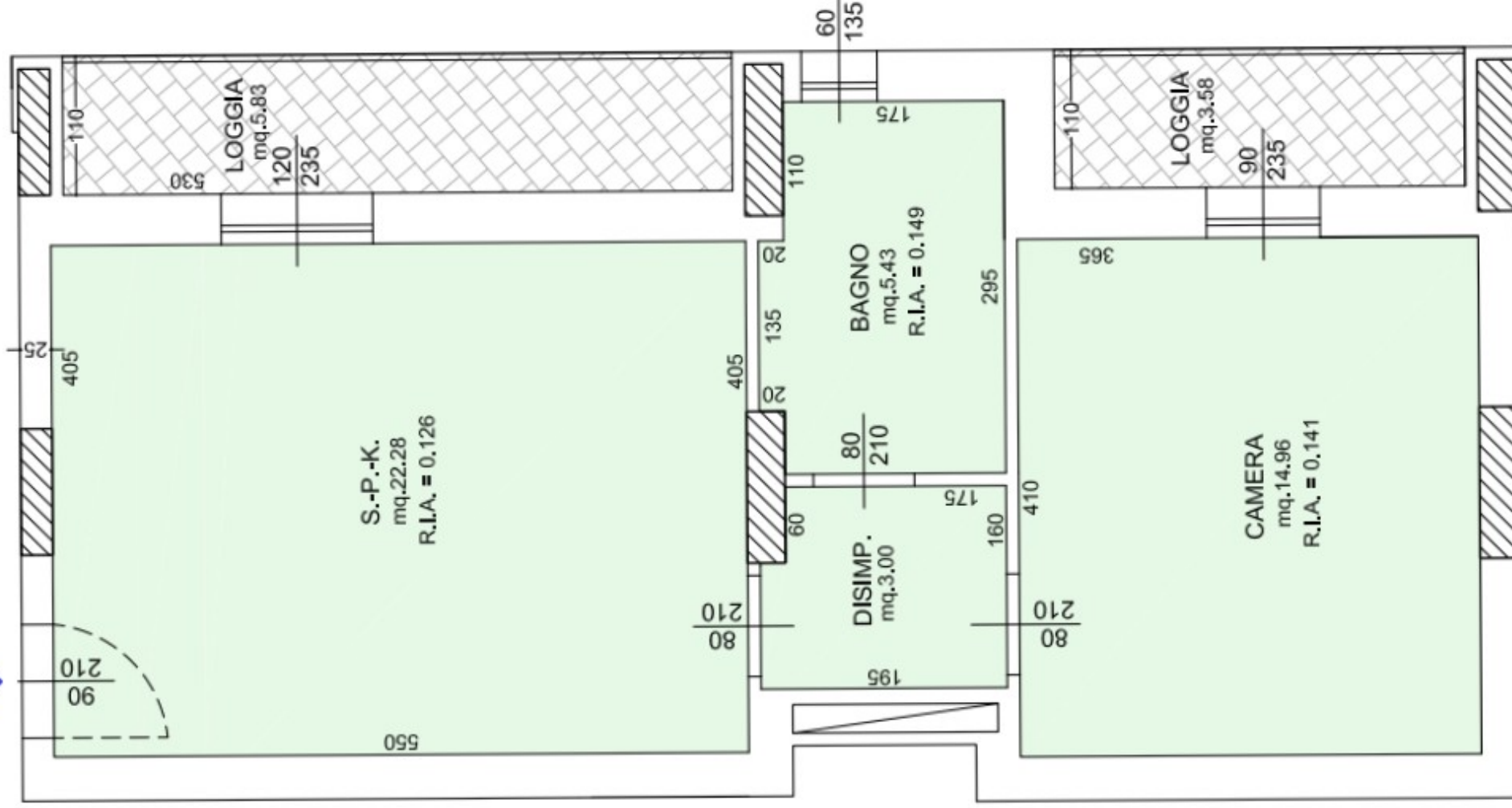
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"HABITAT RIO RE - SCHEDA 2.2 DI PRG" APPROVATO
CON OPERE DI URBANIZZAZIONE GIA' REALIZZATE
APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 111 DEL 27/09/2007 E S.M.I. AD OGGI EFFICACE







23



- A4**
- FOTOVOL. 2KW**
- NO GAS**
- RISCALD. RAFFR. PAV**
- SERRANDE ALLUMINIO
COIBENTA. ELETTRICHE**

COSTRUZ.	5.300.000
URB. 1	316.000
AREA	450.000
URB. 2	100.000
TEC/VARIE	250.000
ONERI FIN.	150.000
TOT	6.566.000

**INCIDENZA COSTO MEDIO AREA
Più URBANIZZAZIONI EURO
26.000 AD APPARTAMENTO CON
GARAGE**

SUPERFICI VENDIBILI APPARTAMENTI LOTTO 8

APP. N.	SUP. CALPESTA BILE	A SUP. VENDIBILE COMPRESO MURI	SUP. LORDA LOGGIA	B SUP. VENDIBILE LORDA X 66%	SUP. AREA SCOPERTA	C SUP. VENDIBILE AREA SCOPERTA	SUP. GARAGE LORDA	D SUP GARAGE 50%	E SUP VENDIBILE SALA COMUNE	TOTALE SUP. VENDIBILE A + B + C + D+E	COSTO	PREZZO MQ
1 P.T.	55,19	66,75	5,83	3,85	73,80	7,38	17,01	8,51	2,04	88,52	185.708,91	2.097,96
2 P.T.	62,64	80,12	5,83	3,85	60,00	6,00	18,03	9,02	2,31	101,29	212.510,01	2.097,96
3 P.T.	52,56	66,90	8,47	5,59	51,87	5,19		0,00	1,94	79,62	167.031,59	2.097,96
4 P.T.	45,67	58,92	9,41	6,21	33,00	3,30	16,82	8,41	1,68	78,53	164.743,13	2.097,96
5 P.T.	63,75	80,9	8,19	5,41	41,47	4,15		0,00	2,35	92,80	194.699,53	2.097,96
6 P.T.	76,66	96,17	5,83	3,85	63,55	6,36	18,37	9,19	2,83	118,39	248.368,80	2.097,96
7 P. 1°	55,25	66,81	5,83	3,85			17,09	8,55	2,04	81,24	170.440,44	2.097,96
8 P. 1°	64,65	81,97	12,84	8,47			16,57	8,29	2,39	101,11	212.133,96	2.097,96
9 P. 1°	92,91	119	24,10	15,91			18,52	9,26	3,43	147,59	309.645,33	2.097,96
10 P. 1°	73,64	92,14	8,19	5,41			16,97	8,49	2,72	108,75	228.146,99	2.097,96
11 P. 1°	64,54	80,04	5,83	3,85			16,97	8,49	2,38	94,75	198.789,59	2.097,96
12 P. 1°	58,45	71,75	5,83	3,85			16,51	8,26	2,16	86,01	180.443,63	2.097,96
13 P. 2°	55,25	66,81	5,83	3,85			17,19	8,60	2,04	81,29	170.545,34	2.097,96
14 P. 2°	63,55	79,01	5,83	3,85			16,62	8,31	2,34	93,51	196.184,92	2.097,96
15 P. 2°	61,45	76,95	8,47	5,59			17,18	8,59	2,27	93,40	195.943,49	2.097,96
16 P. 2°	45,67	58,92	9,41	6,21			17,06	8,53	1,68	75,35	158.071,64	2.097,96
17 P. 2°	73,64	92,14	8,19	5,41			17,24	8,62	2,72	108,88	228.430,21	2.097,96
18 P. 2°	64,54	80,04	5,83	3,85			24,96	12,48	2,38	98,75	207.170,92	2.097,96
19 P. 2°	58,13	71,43	5,83	3,85			16,68	8,34	2,14	85,76	179.925,84	2.097,96
20 P. 3°	55,25	66,81	5,83	3,85			27,17	13,59	2,04	86,28	181.014,14	2.097,96
21 P. 3°	63,55	79,01	5,83	3,85			17,59	8,80	2,34	94,00	197.202,43	2.097,96
22 P. 3°	61,45	77,34	8,47	5,59			16,63	8,32	2,27	93,51	196.184,76	2.097,96
23 P. 3°	45,67	58,92	9,41	6,21			17,05	8,53	1,68	75,34	158.061,15	2.097,96
24 P. 3°	73,64	92,14	8,19	5,41			16,94	8,47	2,72	108,73	228.115,52	2.097,96
25 P. 3°	64,54	80,04	5,83	3,85			29,89	14,95	2,38	101,21	212.342,38	2.097,96
26 P. 3°	58,13	71,43	5,83	3,85			16,97	8,49	2,14	85,91	180.230,04	2.097,96
27 P. 4°	55,25	66,81	5,83	3,85			17,05	8,53	2,04	81,22	170.398,49	2.097,96
28 P. 4°	63,55	78,51	5,83	3,85			28,34	14,17	2,34	98,87	207.429,96	2.097,96
29 P. 4°	61,45	76,95	8,47	5,59			16,69	8,35	2,27	93,15	195.429,49	2.097,96
30 P. 4°	45,67	58,92	9,41	6,21			17,60	8,80	1,68	75,62	158.638,08	2.097,96
31 P. 4°	73,71	86	8,19	5,41			19,25	9,63	2,72	103,75	217.662,63	2.097,96
32 P. 4°	78,56	96,71	5,83	3,85			23,66	11,83	2,90	115,29	241.865,35	2.097,96
33 P. 4°	44,26	55,86	5,83	3,85			16,97	8,49	1,63	69,83	146.491,298	2.097,96
TOTALI	2.032,82	2.532,22	254,35	167,87	166,80	32,37	581,59	290,80	75,00	3.098,26	6.500.000,00	

**Quali costi si possono
diminuire?**

-costo area

-costo costruzione

COME ?

ESAMINIAMO IL COMPUTO METRICO DELL'APPALTO A CORPO/FORFAIT

**Quale esempio
prendiamo alcune
opere**

**FONDAZIONE ED INTERRATE (SpCat 2)
Scavi (Cat 7)**

to, eseguito in unica soluzione, con mezzi
dimensioni, compreso carico, trasporto e gestione
o, con piano scavi ex DPR120/2017. I trasporti
DDT e il materiale dovrà risultare conforme alle
e privo di materiali antropici (laterizi, asfalto,
gno, lane minerali, amianto, idrocarburi, guaine

ione presso sito autorizzato (DPR120/2017)

per il riinterro

1393,00

4,200

5'850,60
-1'243,00

Sommano positivi mc
Sommano negativi mc

5'850,60
-1'243,00

SOMMANO mc

4'607,60

11,00

50'683,60

o, eseguito in unica soluzione, con mezzi
dimensioni, compreso carico, trasporto e
autorizzato, con piano scavi ex DPR120/2017. I
tuati con DDT e il materiale dovrà risultare
Colonna A e privo di materiali antropici
ento, plastica, legno, lane minerali, amianto,
olanti, ecc).

o in sito per il successivo riutilizzo
sciato in cantiere per successivo riutilizzo

SOMMANO mc

1'243,00

1'243,00

8,00

9'944,00

to e gestione del formulrio

1,00

SOMMANO cadauno

1,00

900,00

900,00

smaltimento terreni derivanti dalle operazioni di
R 17 05 04

mc

4'607,60]


SOMMANO ton

4'607,60

4'607,60

18,00

82'936,80

43 C.007.078.10 0.a	Sovrapprezzo per utilizzo di pompa per calcestruzzo (tempo di scarico 5 minuti/mc): per ogni mc pompato (braccio pompa da 24 a 36 m) Vedi voce n° 41 [mc 225.00]				225,00	
	SOMMANO m³				225,00	8,00
44 C.007.078.10 1	Sovrapprezzo per utilizzo di pompa per calcestruzzo (tempo di scarico 5 minuti/mc): riposizionamento della pompa oltre il normale piazzamento (pompa con braccio da 24 a 36 m) 2 giorni di getto				2,00	
	SOMMANO Cadauno				2,00	220,00
45 C.007.080.01 0.a	Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio prelavorato e pretagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature, ecc., nonché tutti gli oneri relativi ai controlli di legge incluso l'onere dei controlli in corso d'opera in conformità alle prescrizioni indicate nelle Norme Tecniche per le costruzioni; del tipo B450C prodotto da azienda in possesso di attestato di qualificazione rilasciato dal Servizio Tecnico Centrale della Presidenza del Consiglio Superiore dei LL.PP., in barre Muri cantina piano interrato Muri vano ascensori				21'500,00 15'300,00	
	SOMMANO kg				36'800,00	 1,45

ASSISTENZE MURARIE (SpCat 12)

Assistenza agli impiantisti (Cat 39)

piantisti per IMPIANTO ELETTRICO E SPECIALI. E' compresa la formazione delle tracce in
ento, la successiva copertura delle tubazioni con malta, è compreso ogni altro onere per dare il

SOMMANO cadauno	35,50	1'264,25	44'880,88
-----------------	-------	----------	-----------

piantisti per IMPIANTO DI SCARICO, E' compresa la formazione delle tracce in murature di
esiva copertura delle tubazioni con malta, è compreso ogni altro onere per dare il lavoro finito

SOMMANO cadauno	34,00	1'264,25	42'984,50
-----------------	-------	----------	-----------

li impiantisti per IMPIANTO IDRICO SANITARIO RISCALDAMENTO E
compresa la formazione delle tracce in murature di laterizio o cemento, la successiva copertura
compreso ogni altro onere per dare il lavoro finito regola d'arte

SOMMANO cadauno	34,00	1'896,38	64'476,92
-----------------	-------	----------	-----------

**Brevi considerazioni su come
siamo intervenuti su alcuni costi
opere da computo metrico**

COSTRUZ.	4.600.000
URB. 1	316.000
AREA	84.000
URB. 2	100.000
TEC/VARIE	250.000
ONERI FIN.	150.000
TOT	5.500.000

**INCIDENZA COSTO MEDIO AREA
Più URBANIZZAZIONI EURO
15.000 AD APPARTAMENTO CON
GARAGE**

SUPERFICI VENDIBILI APPARTAMENTI LOTTO 8

APP. N.	SUP. CALPESTABILE	A SUP. VENDIBILE COMPRESO MURI	SUP. LORDA LOGGIA	B SUP. VENDIBILE LORDA X 66%	SUP. AREA SCOPERTA	C SUP. VENDIBILE AREA SCOPERTA	SUP. GARAGE LORDA	D SUP GARAGE 50%	E SUP VENDIBILE SALA COMUNE	TOTALE SUP. VENDIBILE A + B + C + D+E	COSTO	PREZZO MQ
1 P.T.	55,19	66,75	5,83	3,85	73,80	7,38	17,01	8,51	2,04	88,52	157.138,31	1.775,19
2 P.T.	62,64	80,12	5,83	3,85	60,00	6,00	18,03	9,02	2,31	101,29	179.816,16	1.775,19
3 P.T.	52,56	66,90	8,47	5,59	51,87	5,19		0,00	1,94	79,62	141.334,42	1.775,19
4 P.T.	45,67	58,92	9,41	6,21	33,00	3,30	16,82	8,41	1,68	78,53	139.398,04	1.775,19
5 P.T.	63,75	80,9	8,19	5,41	41,47	4,15		0,00	2,35	92,80	164.745,75	1.775,19
6 P.T.	76,66	96,17	5,83	3,85	63,55	6,36	18,37	9,19	2,83	118,39	210.158,22	1.775,19
7 P. 1°	55,25	66,81	5,83	3,85			17,09	8,55	2,04	81,24	144.218,84	1.775,19
8 P. 1°	64,65	81,97	12,84	8,47			16,57	8,29	2,39	101,11	179.497,97	1.775,19
9 P. 1°	92,91	119	24,10	15,91			18,52	9,26	3,43	147,59	262.007,58	1.775,19
10 P. 1°	73,64	92,14	8,19	5,41			16,97	8,49	2,72	108,75	193.047,45	1.775,19
11 P. 1°	64,54	80,04	5,83	3,85			16,97	8,49	2,38	94,75	168.206,58	1.775,19
12 P. 1°	58,45	71,75	5,83	3,85			16,51	8,26	2,16	86,01	152.683,07	1.775,19
13 P. 2°	55,25	66,81	5,83	3,85			17,19	8,60	2,04	81,29	144.307,60	1.775,19
14 P. 2°	63,55	79,01	5,83	3,85			16,62	8,31	2,34	93,51	166.002,63	1.775,19
15 P. 2°	61,45	76,95	8,47	5,59			17,18	8,59	2,27	93,40	165.798,34	1.775,19
16 P. 2°	45,67	58,92	9,41	6,21			17,06	8,53	1,68	75,35	133.752,92	1.775,19
17 P. 2°	73,64	92,14	8,19	5,41			17,24	8,62	2,72	108,88	193.287,10	1.775,19
18 P. 2°	64,54	80,04	5,83	3,85			24,96	12,48	2,38	98,75	175.298,47	1.775,19
19 P. 2°	58,13	71,43	5,83	3,85			16,68	8,34	2,14	85,76	152.244,94	1.775,19
20 P. 3°	55,25	66,81	5,83	3,85			27,17	13,59	2,04	86,28	153.165,81	1.775,19
21 P. 3°	63,55	79,01	5,83	3,85			17,59	8,80	2,34	94,00	166.863,60	1.775,19
22 P. 3°	61,45	77,34	8,47	5,59			16,63	8,32	2,27	93,51	166.002,49	1.775,19
23 P. 3°	45,67	58,92	9,41	6,21			17,05	8,53	1,68	75,34	133.744,05	1.775,19
24 P. 3°	73,64	92,14	8,19	5,41			16,94	8,47	2,72	108,73	193.020,82	1.775,19
25 P. 3°	64,54	80,04	5,83	3,85			29,89	14,95	2,38	101,21	179.674,32	1.775,19
26 P. 3°	58,13	71,43	5,83	3,85			16,97	8,49	2,14	85,91	152.502,34	1.775,19
27 P. 4°	55,25	66,81	5,83	3,85			17,05	8,53	2,04	81,22	144.183,33	1.775,19
28 P. 4°	63,55	78,51	5,83	3,85			28,34	14,17	2,34	98,87	175.517,66	1.775,19
29 P. 4°	61,45	76,95	8,47	5,59			16,69	8,35	2,27	93,15	165.363,42	1.775,19
30 P. 4°	45,67	58,92	9,41	6,21			17,60	8,80	1,68	75,62	134.232,22	1.775,19
31 P. 4°	73,71	86	8,19	5,41			19,25	9,63	2,72	103,75	184.176,07	1.775,19
32 P. 4°	78,56	96,71	5,83	3,85			23,66	11,83	2,90	115,29	204.655,30	1.775,19
33 P. 4°	44,26	55,86	5,83	3,85			16,97	8,49	1,63	69,83	123.954,175	1.775,19
TOTALI	2.032,82	2.532,22	254,35	167,87	166,80	32,37	581,59	290,80	75,00	3.098,26	5.500.000,00	

**IL COSTO RISULTA ACCESSIBILE
PER I REDDITI BASSI**

E LA LOCAZIONE?

LA LOCAZIONE RICHIEDEREBBE UN INVESTIMENTO DURANTE IL PERIODO DELLA COSTRUZIONE PARI AD EURO 5500000 PIÙ IVA E SUCCESSIVAMENTE A REGIME PARI A 5500000.

LE BANCHE ALLE SOCIETÀ' FINANZIANO SOLO IL 70% DEL COSTO PERALTRO PER UN PERIODO NON SUPERIORE A 15/20 ANNI.

I CANONI PER COPRIRE LE RATE DEL MUTUO SAREBBERO TROPPO ALTI.. INOLTRE..

CHI INVESTIREBBE RISORSE NECESSARIE ALLA PROPRIA ATTIVITA' PER EURO 1650000/1850000 CON UN MUTUO PER EURO 3850000 PER REALIZZARE ALLOGGI IN LOCAZIONE ERS?

-SERVONO ENTI CHE DISPONGONO DI NOTEVOLI RISORSE E CHE LO FANNO PER PROFESSIONE GUADAGNANDO SUL LUNGO PERIODO E ATTRAVERSO L'APPLICAZIONE DI UN INTERESSE

-CHE SONO TUTELATI E GARANTITI DALLA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE INVESTENDO ANCHE IL 100% DEL COSTO

-CHE POSSONO INTERVENIRE SU QUALSIASI TIPO DI INVESTIMENTO PER GARANTIRE UNA MAGGIORE DIFFUSIONE POSSIBILE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE SIA CHE SIANO PICCOLI INTERVENTI DIFFUSI SIA GRANDI INTERVENTI CONCENTRATI.

LE SOCIETA' DI LEASING

Il leasing finanziario, quale modalità di acquisizione dei beni immobili, configura sempre e comunque una cessione con effetti traslativi ..; i contratti di locazione finanziaria, avendo come fine ultimo l'esercizio del riscatto da parte dei clienti, rientrano nella fattispecie giuridica del cosiddetto leasing traslativo (Cassazione civile sezione III 29 Marzo 2004 n. 6188) , nel quale i canoni costituiscono acconti sul prezzo che verrà corrisposto nel momento dell'eventuale riscatto.